

1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hamet

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl I S. 2141) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt der Markt Untergriesbach im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB folgende

1. Änderungssatzung

§ 1

Die neuen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hamet, Markt Untergriesbach, werden gem. den im anliegenden Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Der Änderungsbereich ist schraffiert dargestellt. Die textlichen Festsetzungen entsprechen beiliegendem Blatt und sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Untergriesbach, den 13. Mai 2002
MARKT UNTERGRIESBACH

Kohl
Kohl
1. Bürgermeister



Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung am 24. April 2002 vorstehende Satzung beschlossen.

Mit Schreiben vom 7. Mai 2002 Az.: 61-01/BP hat das Landratsamt Passau vorstehende Satzung genehmigt.

Die Satzung wurde mit Aushang an der Amtstafel am 13. Mai 2002 öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung tritt demnach am 13. Mai 2002 in Kraft.

Untergriesbach, den 13. Mai 2002
MARKT UNTERGRIESBACH

Kohl
Kohl
1. Bürgermeister



ORTSABRUNDUNGSSATZUNG HAMET

1. ÄNDERUNG DER SATZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Öffentliche Abwasserbeseitigung

Durch den Markt Untergriesbach wird die Ortschaft Hamet und damit das geplante Bauvorhaben an die zentrale Abwasseranlage des Marktes Oberzell angeschlossen; mit der Maßnahme wird noch 2002 begonnen.

Vor Inbetriebnahme der Abwasserbeseitigungsanlage aus dem geplanten Bauvorhaben ist eine Dichtheit durch Druckprobe nachzuweisen und wiederkehrend alle fünf Jahre durch geeignete Verfahren nachzuprüfen und nachzuweisen.

2. Naturschutzrechtliche Belange - Pflanzgebot nach § 178 BauGB

Zum Ausgleich für die Eingriffe durch die neu geschaffenen Bauflächen sind an den westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen der Erweiterungsflächen mehrreihige, frei wachsende Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen.

Pflanzliste - Beispielhaft

- Hasel
- Hartriegel
- Heckenrose
- Kornelkirsche
- Heckenkirsche
- Schlehe

AUFGESTELLT:
UNTERGRIESBACH, DEN 14. MÄRZ 2002

ARCHITEKT, DIPL.-ING. (FH)
GEORG RJSCHKA
DR. SCHINDLER-STR. 8
94107 UNTERGRIESBACH



ORTSABRUNDUNGSSATZUNG HAMET 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

Der Ortsteil Hamet ist im Westen durch die Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan und der bisher geltenden Ortsabrundungssatzung auf die Teilfläche der Flur-Nr. 2907 für weitere Bauflächen beschränkt.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers der Flur-Nr. 2924 soll nunmehr der bebaubare Bereich nach Westen hin einseitig der Gemeindestraße um eine Parzelle erweitert werden.

Die **Erschließung** dieser Flächen ist **gesichert** durch

- a) die vorbeiführende Ortsstraße, Flur-Nr. 2914
- b) die öffentliche Wasserversorgung des Marktes Untergriesbach
- c) die öffentliche Abwasserbeseitigung.
- d) die naturschutzrechtlichen Belange sind in einer Anlage zu dieser Erläuterung untersucht; die dort festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden durch diese Änderungssatzung festgesetzt.

Die Erweiterung des Ortsteiles Hamet entlang der Gemeindestraße nach Westen hin stellt eine vertretbare Abrundung des Ortes dar; die Ziele der Raumordnung des Marktes Untergriesbach werden durch diese Erweiterung nicht eingeschränkt.

AUFGESTELLT
UNTERGRIESBACH, DEN 28. JANUAR 2002
GEÄNDERT: 14. MÄRZ 2002

ARCHITEKT DIPL.-ING. (FH)
GEORG RISCHKA
DR. SCHINDLER STR. 8
94107 UNTERGRIESBACH

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG HAMET
1. ÄNDERUNG DER SATZUNG

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

Naturschutzrechtliche Belange

Für die Betrachtung der zusätzlichen Bauflächen unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist die Prüfung von eventuellen Eingriffen und daraus resultierenden Eingriffsregelungen zu untersuchen.

1. Bestandsuntersuchung

Die Erweiterungsflächen sind als Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) nach Liste 1a - Bedeutungen der Schutzgüter - einzuordnen, da es sich handelt um

- intensiv genutztes Grünland
- Flächen ohne Versickerungsleistung
- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
- ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften

2. Auswirkungen des Eingriffs

- Maßnahmen zur Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild -

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Aufgrund der vorhandenen Landschaftsstrukturen ist eine Eingrünung des westlichen und neuen Ortsrandes mit einheimischen Gehölzen und Stauden durchzuführen.

Eine Regelung hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

2.2 Schutzgut Wasser

Das Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Straßengräben dem Untergrund zugeführt. Im Genehmigungsverfahren ist hierfür eine Regelung zu treffen.

2.3 Schutzgut Boden

Die Anpassung der Einzelplanungen an die vorhandenen Geländeformen wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

2.4 Schutzgut Klima/Luft

Belange der o.a. Schutzgüter werden nicht berührt; die Erweiterungsfläche liegt in einem nach Süden gleichmäßig geneigten Hang; eine Barrierewirkung in Bezug auf Austausch der Luft wird nicht geschaffen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Landschaftsbildprägende Elemente sind durch die Erweiterung der Bauflächen nicht berührt.

2.6 Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

Auf die Gestaltung des Wohnumfeldes durch naturnahe Pflanzungen, Eingrünung der Stellplätze und dergl. wird im Genehmigungsverfahren verwiesen.

3. **Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen**

Bezüglich der Eingriffsschwere sind die Bauflächenerweiterungen dem Typ B - niedriger bzw. mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Für die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind die Erweiterungsflächen in die Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung (Intensiv genutztes Grünland) einzustufen.

Für die Festlegung des Kompensationswertes ergibt sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ein Wert von 0,2 - 0,5.

Entsprechend den vorangestellten Untersuchungen zur Auswirkung der Bauflächenerweiterung kann hier ein Wert von 0,2 als ausreichend angesetzt werden.

Der Ausgleich für die einem Plangebiet dienende verkehrsübliche Erschließung ist mit den Wertangaben in der Matrix abgedeckt.

Der übliche Anteil von Erschließungsflächen beträgt i.d.R. ca. 15 - 20 % der Gesamtflächen.

Da bei dieser Bauflächenerweiterung keine Flächen für eine Verkehrserschließung aufgeschlossen werden, kann dieser Flächenanteil dem Kompensationsfaktor gegenüber gestellt werden.

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die neu geschaffenen Bauflächen sind an den westlichen und nördlichen, neu geschaffenen Grundstücksgrenzen mehrreihige, frei wachsende Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen.

Dabei sollte dieser Ortsrand aus dem Hausgarten entwickelt werden; ist die Errichtung von Zäunen vorgesehen, so sind diese durch eine vorgelagerte Pflanzreihe abzuschirmen.

Zur Pflanzung der Hecken sind Hasel, Hartriegel, Heckenrose, Kornelkirsche und dergl. zu verwenden; ergänzend sollen blühende und fruchttragende Baumarten in die Hecken untergepflanzt werden, um unterschiedliche Höhenentwicklungen und dadurch eine abwechslungsreiche Belebung der Heckenstreifen zu erreichen.

AUFGESTELLT:
UNTERGRIESBACH, DEN 28. JANUAR 2002
GEÄNDERT: 14. MÄRZ 2002

ARCHITEKT DIPL.-ING. (FH)
GEORG RISCHKA
DR. SCHINDLER-STR. 9
94107 UNTERGRIESBACH